CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ XANH BBC

THUYẾT MINH DỰ ÁN

ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU CÔNG NGHIỆP NHUẬN THÁI

Địa điểm:
xã Thanh An, huyện Dầu Tiếng,
tỉnh Bình Dương

CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ XANH BBC

---------- ✪ ----------

DỰ ÁN

ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU CÔNG NGHIỆP NHUẬN THÁI

Địa điểm: *xã Thanh An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương*

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ XANH BBC
Giám đốc

NGUYỄN THÀNH KIÊN

MỤC LỤC

MỤC LỤC 2
CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU 6
I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ 6
II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN 7
III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ 8
IV. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ 9
V. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ 11
VI. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN 12
6.1. Mục tiêu chung 12
6.2. Mục tiêu cụ thể 12
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN 14
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN 14
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án 14
1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án 17
II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG 19
2.1. Tình hình phát triển bất động sản công nghiệp 19
2.2. Xu hướng bất động sản công nghiệp Việt Nam 23
2.3. Giá thuê nhà xưởng khu công nghiệp vào chu kỳ tăng nhanh 24
III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN 25
3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án 25
3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư 27
IV. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG 30
4.1. Địa điểm xây dựng 30
4.2. Hình thức đầu tư 30
V. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO 30
5.1. Nhu cầu sử dụng đất 30

5.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án 31
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ 32
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 32
II. LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ..... 32
2.1. Nhà xưởng cho thuê 32
2.2. Hệ thống văn phòng cho thuê..... 34
2.3. Quy trình xử lý nước thải khu công nghiệp 38
III. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN HẠ TẦNG KỸ THUẬT..... 44
3.1. Giao thông 44
3.2. San nền 45
3.3. Hệ thống thoát nước mưa 45
3.4. Hệ thống cấp nước 46
3.5. Hệ thống thoát nước thải 46
3.6. Cấp điện trung thế 46
3.7. Điện chiếu sáng 46
3.8. Hệ thống thông tin liên lạc 47
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN..... 48
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG 48
1.1. Chuẩn bị mặt bằng..... 48
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư: 48
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật..... 48
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 48
2.1. Các phương án xây dựng công trình 48
2.2. Các phương án kiến trúc 49
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN..... 51
3.1. Phương án tổ chức thực hiện..... 51

3.2. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý 52
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG 53
I. GIỚI THIỆU CHUNG 53
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG 53
III. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN 54
IV. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG 54
4.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình 54
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng 56
V. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN VỀ QUY MÔ, CÔNG NGHỆ SẢN XUẤT 58
VI. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG 58
6.1. Giai đoạn xây dựng dự án 58
6.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng 60
VII. KẾT LUẬN 62
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN 63
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN. 63
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN. 65
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án. 65
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án: 65
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án: 65
2.4. Phương án vay. 66
2.5. Các thông số tài chính của dự án 66
KẾT LUẬN 69
I. KẾT LUẬN. 69
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ. 69
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH 70

Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án 70
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm..... 73
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm. 77
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm..... 82
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án. 83
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn..... 84
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu. 87
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV). 90
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR). 93